

# WOLFGANG SEITZ

staatl. gepr. Bautechniker und Zimmermeister

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

---

Eingangsstelle	
Landgericht u. Amtsgericht	
Landshut (14)	
<b>11. MAI 2023</b>	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

## GUTACHTEN

(Verkehrswert gemäß § 194 BauGB)

### Bewertungsobjekt:

mit einem Einfamilien-Wohnhaus nebst Garagengebäude bebautes Grundstück  
Burgstallweg 3, 84347 Pfarrkirchen

AG Landshut, Az.: 2 K 93/22

3. Ausfertigung des Gutachtens von insgesamt 3..

---

#### Büro

Karl-Rolle-Straße 43  
84307 Eggenfelden

Tel.: 08721 / 12 50 25 Fax.: 08721 / 12 60 37

#### Privat

Heißprechting 14  
84326 Falkenberg

Tel.: 08721 / 12 52 54

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCH.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>LAGE.....</b>	<b>8</b>
3.1	MAKROLAGE.....	8
3.2	MIKROLAGE.....	9
3.3	BEURTEILUNG DER WOHLNLAG.....	10
3.4	EINWERTUNG DER WOHLNLAG.....	11
<b>4</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBEBAUUNG UND BAULICHE AUßENANLAGEN... .....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHEN SOWIE GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....</b>	<b>17</b>
6.1	FLÄCHEN DES WOHNGEBÄUDES.....	17
6.2	GEBÄUDE- UND GRUNDRIßFUNKTIONALITÄT.....	17
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
6.4	BRUTTO-GRUNDFLÄCHE GEMÄß DIN 277 (2005.02).....	19
<b>7</b>	<b>BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>20</b>
7.1	ROHBAU.....	20
7.2	AUSBAU.....	20
7.3	GARAGENGEBÄUDE (KURZBAUBESCHREIBUNG).....	22
<b>8</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DER BAULICHEN ANLAGEN.....</b>	<b>23</b>
8.1	ZUBEHÖR.....	23
<b>9</b>	<b>BEWERTUNG.....</b>	<b>24</b>

9.1	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....	24
9.2	SACHWERTVERFAHREN.....	25
9.2.1	<i>Vorläufiger Sachwert des Gebäudes</i> .....	28
9.2.2	<i>Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes</i> .....	30
9.3	WERT DER AUßENANLAGEN.....	30
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERT GEM. § 194 BAUGB.....</b>	<b>32</b>
10.1	WERTANPASSUNG AN DIE REGIONALE IMMOBILIENMARKTLAGE .....	33
10.2	WERTANPASSUNGEN WEGEN BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	34
10.2.1	<i>Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln</i> .....	34
10.2.2	<i>Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung</i> .....	34
10.2.3	<i>Zusammenfassung</i> .....	35
<b>11</b>	<b>NACHSATZ.....</b>	<b>36</b>

Anlage 1: Gebäudegrundrisse und Gebäudeschnitt

Anlage 2: Bilddokumentation

Anlage 3: amtlicher Lageplan, Gemeindekarte und Gebietskarte

## 1 Allgemeine Angaben

- BEWERTUNGSOBJEKT:** mit einem Einfamilien-Wohnhaus  
nebst Garagengebäude bebautes  
Grundstück  
Burgstallweg 3  
84347 Pfarrkirchen  
(Lkr. Rottal-Inn)
- AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Landshut  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
- AUFTRAG:** Ermittlung des Verkehrswertes gem.  
der Definition des § 194 BauGB
- VERWENDUNGSZWECK:** im Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Ge-  
meinschaft  
Az.: 2 K 93/22
- AUFTRAGSEINGANG am:** 06. Oktober 2022
- BEGUTACHTUNGS-  
UMFANG:** Das Grundstück wird inklusive der  
gem. § 94 BGB als wesentliche  
Grundstücksbestandteile geltenden  
baulichen Anlagen und Anpflanzungen  
bewertet. Grundstückszubehör gem.  
§ 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Ein-  
bauschränke etc.) wird miterfaßt.

**ARBEITSGRUNDLAGEN:**

Gebietskarte M 1 : 200.000

Gemeindekarte M 1 : 10.000

amtlicher Lageplan M 1 : 1.000

vom Staatsarchiv Landshut bezogene  
Kopien des Eingabeplanes vom  
10.12.1967, bestehend aus drei  
Grundrissen, vier Ansichten und zwei  
Gebäudeschnitten (Wohnhaus und  
Garage) sowie Baubeschreibung

fotographische Aufnahmen des Be-  
wertungsobjektes

Auskünfte des Bauamtes der Stadt  
Pfarrkirchen

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn

eigene Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung

**durch das Amtsgericht Landshut  
(Abt. für Zwangsversteigerungssachen) zur Verfügung gestellte Unterlagen:**

beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 02.09.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsnachweis mit Bodenschätzung) vom 11.08.2022

## **ORTSBESICHTIGUNG**

**am:**

17. Januar 2023

### **Hinweise:**

Bereits zum 29.11.2022 wurde zur Vorbereitung des Gutachtens ein Ortsbesichtigungstermin angesetzt und von mir wahrgenommen. Zu diesem Termin war die Antragstellerin anwesend, konnte jedoch keinen Zugang zu den Gebäuden ermöglichen. Es wurde somit zum 17.01.2023 ein erneuter Ortsbesichtigungstermin angesetzt, zu dem sich die gleiche Situation ergab. Das Gutachten muß demgemäß nach dem äußeren Eindruck und den beschafften bzw. zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt werden.

Aus diesen Vorgängen erklärt sich auch der eingetretene Zeitverzug in der Erstellung des Gutachtens.

**TEILNEHMER DER  
ORTSBESICHTIGUNG:**

die Antragstellerin und der bewertende Sachverständige

**WERTERMITTLUNGS-  
UND QUALITÄTSSTICHTAG: 17. Januar 2023**

## 2 Grundbuch

Stand:	zum 02.09.2022 (es wird davon ausgegangen, daß bis zum Wertermittlungstichtag keine Änderungen der Grundbucheintragungen erfolgt sind)
Amtsgericht:	Eggenfelden
Gemarkung:	Reichenberg
Blatt:	2936
Flurstück-Nr.:	521/17
Bestandsverzeichnis:	Degernbach, Burgstallweg 3, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.181 m <sup>2</sup>
Abteilung I:	Hier eingetragene personenbezogene Daten können aus Gründen des Schutzes von Persönlichkeitsrechten innerhalb dieses Gutachtens nicht dargestellt werden.
Abteilung II:	Hier eingetragene dinglich gesicherte Belastungen bleiben im Rahmen dieser Bewertung unberücksichtigt.
Abteilung III:	Hier ggf. eingetragene Grundpfandrechte haben auf die Bewertung keinen Einfluß.

### **3 Lage**

#### **3.1 Makrolage**

Gemeinde:

Die rund 12.500 Einwohner zählende Stadt Pfarrkirchen liegt im westlich-zentralen Bereich des landschaftlich reizvollen Rottales. Die Entfernung zur benachbarten Stadt Eggenfelden, die zusammen mit Pfarrkirchen die Verwaltungszentren des Landkreises Rottal-Inn bilden, beträgt rd. 15 Kilometer. Die Stadtmitte von Passau ist rd. 60 Kilometer entfernt. Die Entfernung zur Bezirkshauptstadt Landshut beträgt in nord-westlicher Richtung ca. 70 km.

Gebietsstruktur:

Die Stadt Pfarrkirchen ist insgesamt kleinstädtisch strukturiert, wobei ein vergleichsweise reichhaltiges Angebot an Bildungseinrichtungen, Geschäften zur täglichen und periodischen Bedarfsdeckung, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge und behördlichen Einrichtungen vorhanden ist. Die im Umfeld der Stadt Pfarrkirchen gelegenen Siedlungsbereiche weisen dörflich geprägte Siedlungsstrukturen auf, wobei die Landwirtschaft immer noch den wesentlichsten Erwerbszweig darstellt. Der landschaftliche Reiz der Umgebung mit ausgedehnten Baufrei- und Waldgebieten bedingt einen ausgeprägten Freizeitwert.

Infrastruktur:

Insgesamt dem ländlichen Siedlungsbereich entsprechende infrastrukturelle Versorgungsgegebenheiten mit vergleichsweise guten Einkaufsmöglichkeiten, diversen Ärzten unterschiedlicher Fachdisziplinen, einem Krankenhaus, mehreren Apotheken, Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Unternehmergeymnasium sowie berufsbildenden Schulen, Bildungsstätten für die Erwachsenenbildung und der Sonderpädagogik. Über das Studienzentrum Pfarrkirchen werden ferner Fernstudiengänge an der „University of Southern Queensland“ angeboten. Das Wirtschaftsleben Pfarrkirchens wird durch eine strukturell ver-

gleichsweise gute Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

**Verkehrsanbindung:**

Die straßenverkehrsseitige Anbindung der Stadt Pfarrkirchen ist lediglich als durchschnittlich zu beurteilen. Über die Bundesstraßen B 388 bzw. B 20 sind die Anschlußstellen Pocking der BAB 3 (Nürnberg – Passau – Linz) bzw. Landau a.d. Isar der BAB 92 (München – Deggendorf) in Entfernungen von jeweils ca. 40 km erreichbar. Der flächendeckenden Verkehrserschließung dient ein für den ländlichen Bereich gut ausgebautes Netz an Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen. Mit einem an der DB-Regionalstrecke Mühldorf – Passau („Rottal-Bahn“) gelegenen Bahnhof verfügt die Stadt Pfarrkirchen über einen Anschluß an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG mit im Taktverkehr verkehrenden Regionalzügen. Der flächendeckenden ÖPNV-Erschließung dienen ferner Stadt-, Regional- und Schulbuslinien.

**3.2**

**Mikrolage**

**Objektlage:**

Das Bewertungsobjekt situiert sich im östlich von den übrigen Siedlungsbereichen Pfarrkirchens etwas distanziert gelegenen Ortsteil Degernbach. Es nimmt seinen Standort am Burgstallweg, ca. 50 m nördlich des Straßenlaufes der Bundesstraße B 388 ein.

**Lärm- und sonstige Immissionen:**

Das Lärmaufkommen wird im Standortbereich durch die Verkehrsimmissionen der vorbeifahrenden, lebhaft befahrenen Bundesstraße bestimmt. Im Abstand von ca. 90 m südlich verläuft die Bahnlinie Mühldorf – Passau („Rottalbahn“), von der zusätzliche Immissionseinflüsse ausgehen. Störende gewerbliche oder gar industrielle Betriebe sind im Umfeld nicht angesiedelt. Zeitweilige Immissionseinwirkungen durch die im Umfeld betriebene Landwirtschaft stellen für solche Siedlungsbereiche eine Üblichkeitserscheinung dar.

**Umfeld:** Die nähere Umgebung und deren Bebauung zeigt eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur mit niedergeschossiger, im wesentlichen freistehend errichteter Wohnbebauung mit für solche Bebauungsstrukturen üblichen Nebenbebauungen. Der Siedlungsbereich wird durch die Durchsetzung und Angrenzung von Grün- und Baufreiflächen geprägt. Es ist eine Südhanglage vorhanden, die sich positiv auf Belichtung und Ausblick auswirkt.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs sind in Pfarrkirchen mit einem reichhaltigen Branchenbesatz vorhanden. Im näheren Einzugsbereich des zu bewertenden Anwesens sind ein Einkaufsmarkt und einige branchenspezifische Läden angesiedelt.

**ÖPNV-Anbindung:** Als Anbindungsgegebenheit an das öffentliche Verkehrssystem steht eine nahegelegene Regionalbushaltestelle zur Verfügung. Der Bahnhof Pfarrkirchen ist nach einer Entfernung von ca. 3 km erreichbar.

### **3.3 Beurteilung der Wohnlage**

**Lagevorteile:** aufgelockert bebauter Wohnsiedlungsbereich innerhalb einer gut strukturierten Kleinstadt im ländlichen Siedlungsbereich; Durchsetzung und Angrenzung von Baufreiflächen; Südhanglage mit verbesserter Belichtungs- und Ausblicksituation

**Lagenachteile:** in der südlichen Angrenzung im Erscheinungsbild von Verkehrswegen dominierter Standort. Deutliche Immissionseinwirkungen durch Straßen- sowie auch Schienenverkehr.

### 3.4 Einwertung der Wohnlage

Bei der Beurteilung des Lagewertes konkurrieren allgemein vier qualitativ divergierende Wohnlagen untereinander, die sich in ländlichen Siedlungsbereichen wie folgt darstellen:

- einfache Wohnlage (als untere Minderheitslage)
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage (als Häufigkeitslage)
- sehr gute Wohnlage (als obere Minderheitslage)

Die für Grundstücke entscheidenden Lagemerkmale sind im Wohnbereich:

- die am Standort vorhandene Lärmbelastung
- das Maß der Durchgrünung des Wohnumfeldes
- das Wohnumfeld als Erscheinungsbild
- der Wohnstandort als Prestigeadresse
- die Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, Verkehrsanbindung)

Gemessen an den vorstehend dargestellten Lagewertkriterien ist für das zu bewertende Anwesen eine „**mittlere bis gute**“ **Wohnlage** im Quervergleich zu Pfarrkirchen und vergleichbaren Kleinstädten im ländlichen Siedlungsbereich zu begutachten.

Der Wohnwert einer Immobilie wird durch die Teilnutzwerte Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet, wobei durch subjektive Handlungen und Investitionen die Sachsubstanz einer Liegenschaft verändert oder verbessert werden kann.

Die Lagewert-Qualität wird jedoch ausschließlich von äußeren Faktoren bestimmt und ist dementsprechend individuell weitestgehend unbeeinflussbar. Bedeutsam ist hierbei, daß die Lagewert-Qualität einer Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Primärfunktion im Preisbildungsprozeß einnimmt.

## 4 Grundstücksbeschreibung

- Grundstückszuschnitt:** Das Flurstück 521/17 der Gemarkung Reichenberg nimmt bei mittleren Ausdehnungen von ca. 22 m auf ca. 54 m einen leicht trapezförmigen Zuschnitt ein. Mit seiner Südwestgrenze liegt das Grundstück auf einer Länge von ca. 24 m dem Burgstallweg an.
- Flächennutzung:** Die Grundstücksbebauung besteht aus einem Einfamilien-Wohnhaus mit einem Garagegebäude. Dieser Gebäudebestand bildet, ohne befestigte, auch überdeckte Freiflächen, eine bebaute Fläche von rd. 135 m<sup>2</sup>, wovon rd. 108 m<sup>2</sup> auf das Wohngebäude entfallen. Die nicht überbauten Teile des Grundstückes präsentieren sich als Zuwegungs- und Gartenflächen.
- Nivellement:** Das Flurstück 521/17 zeigt von Südwesten nach Nordosten ein zunächst deutlich ansteigendes Geländeniveau. Die nördlich des Wohnhauses gelegenen Freiflächen sind jedoch abgeebnet.
- Freibereiche:** Soweit erkennbar sind die Grundstückseinfahrt und die Zuwegungen zum Wohnhaus und zur Garage asphaltiert. Im Anschlußbereich an das Wohnhaus sind noch weitere Alt-Befestigungsflächen vorhanden. Die übrigen Freiflächen des Grundstückes zeigen vollständig verwilderte Gartenanlagen.
- Abmarkung:** Das Flurstück 521/17 ist amtlich eingemessen, versteint und wird im Liegenschaftskataster des zuständigen Vermessungsamtes geführt.
- Versorgungsleitungen:** Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung-, an das Netz des örtlich zuständigen Elektrizitätsversorgungsunternehmens und an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

- Entsorgungsleitungen: Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Abwasserkanalisationsnetz.
- Straßenerschließung: Die Straßenerschließung erfolgt über eine im Eigentum und Unterhalt der Stadt Pfarrkirchen stehende Ortsstraße (Burgstallweg). Diese Straße ist ihrer verkehrstechnischen Bedeutung entsprechend mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
- Erschließungskosten: Die für die vorhandenen Erschließungsanlagen abrechnungsfähigen Kosten sind alle bereits erhoben.
- Baugrundverhältnisse: augenscheinlich gewachsener, tragfähiger Baugrund ortsüblicher Beschaffenheit ohne ersichtliche Erfordernisse besonderer Gründungsmaßnahmen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern können letztgültige Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand nicht getroffen werden. Äußerlich erkennbare Anzeichen auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Bauplanungsrecht: Das Flurstück 521/17 liegt im Geltungsbereich des bereits seit dem 15.05.1961 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Degernbach“. Die bauplanungsrechtliche Situation des Flurstückes 521/17 ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30, Abs. 1 BauGB, wobei jedoch anzumerken ist, daß bei älteren Bebauungsplänen in Baugenehmigungsverfahren auch die allgemeinen Vorgaben des § 34 BauGB implizit werden.
- Neubebaubarkeit: Regionalmarktspezifisch sind keine Wertbeeinflussungen durch ggf. bestehende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf dem zu bewertenden Grundstück erkennbar.

Rechte und Belastungen: Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Flurstück sind (soweit erkennbar) keine verkehrswertbeeinflussenden Rechte verbunden.

In Abteilung II des Grundbuches eingetragene, dinglich gesicherte Belastungen werden im Rahmen dieser Bewertung nicht berücksichtigt (vgl. Abschnitt 2, Seite 7 dieses Gutachtens).

## 5 Grundstücksbebauung und bauliche Außenanlagen

- Art: für sich freistehendes Einfamilien-Wohnhaus
- Baujahr: Gemäß der Datierung der beschafften Bauunterlagen wurde das Gebäude im Jahre 1968 errichtet.
- Bauweise: Das Wohngebäude weist bei Haupt-Außenmaßen von 10,00 m mal 11,50 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß auf, wobei südostseitig jedoch eine eingebundene Terrassenfläche vorhanden ist. Das Wohngebäude umfaßt Keller-, Erd- und Obergeschoß sowie einen nicht ausgebauten Dachraum. Den oberen Gebäudeabschluß bildet ein ca. 28° geneigtes Satteldach.
- Höhenentwicklung: E + 1 + D
- Gebäudegestaltung: Das Gebäude zeigt stereometrische Bauformen der Siedlungsarchitektur der 1960er Jahre, wobei die Hauseingangsüberdeckung mit einem seitlichen verklinkerten Vorsatzkamin und der eingebundene Terrassenbereich optisch wirksame Gliederungsakzente bilden.
- Erscheinungsbild: Das Gebäude zeigt ein im baulichen Erhaltungszustand erheblich vernachlässigtes Erscheinungsbild, wobei in erheblichem Umfang die Erscheinung beeinträchtigende Schadstellen sowie Abwitterungs- und Verschmutzungserscheinungen vorliegen.
- Gebäudeanordnung: Die Gebäudeanlage ist in ihrer Gesamtheit für sich freistehend angeordnet. Das Garagegebäude befindet sich nordwestseitig in Grenzanbauung und ist dort an das Nebengebäude des Nachbaranwesens kommun angebunden.
- Gebäudenutzung: Das Anwesen war zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages ungenutzt und leerstehend. Mietvertragliche Vereinbarungen bestanden keine.

**Nebengebäude:**

**Garagengebäude:**

Zeitgleich mit dem Wohnhaus wurde auf dem Flurstück 521/17 eine Garage errichtet.

Das Garagengebäude nimmt bei Außenmaßen von 4,10 m mal 6,60 m einen rechteckigen Gebäudegrundriß ein. Es bietet einen Garagenraum und besitzt einen durch das Satteldach gebildeten Dachraum. Zwischen Garagengebäude und Wohnhaus besteht eine bauliche Verbindung mittels einer verputzten Mauer mit Rundbogendurchlaß zu den rückwärtigen Gartenflächen.

Dieses Nebengebäude zeigt im baulichen Erhaltungszustand ein dem Wohngebäude entsprechendes, somit mißliches Erscheinungsbild.

**Außenanlagen:**

Das Grundstück verfügt über die bereits in Abschnitt 4, Seite 12 dieses Gutachtens näher beschriebenen Außenanlagen. Für das Wohngebäude bestehen Anschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an die öffentliche Abwasserkanalisation.

**Einfriedungen:**

Das Grundstück ist umlaufend eingefriedet, wobei straßenseitig ein auf einer Beton-Sockelmauer ruhender Jägerzaun zur Anwendung kam. Die Grundstückseinfahrt ist mittels eines zweiflügeligen Holz-Einfahrtstores mit Jägerzaunverlattung abschließbar. Die übrigen Einfriedungen sind teils durch Hecken und teils durch die verwilderte Grundstücksbegrünung zugewachsen.

## 6 Flächen sowie Gebäude- und Grundrißfunktionalität

### 6.1 Flächen des Wohngebäudes

Wohnfläche:	Gemäß Ermittlung aus dem vorgelegten Eingabeplan im Maßstab 1 : 100 und unter Beachtung der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ergibt sich für das Wohngebäude eine <b>Wohnfläche</b> von insgesamt <b>136,56 m<sup>2</sup></b> .
Raumprogramm:	<b>Erdgeschoß:</b> Wohn-/Eßzimmer, Arbeitszimmer, Küche, WC, Vorraum, Diele, Windfang und Terrasse <b>Obergeschoß:</b> Schlafzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Flur und Balkon
Nutzflächen:	Außer den o.a. Flächen stehen noch die Kellerräume (ca. 77 m <sup>2</sup> NFL), im Obergeschoß ein Abstellraum sowie die innerhalb des Garagengebäudes gelegenen Flächen zur Verfügung.

### 6.2 Gebäude- und Grundrißfunktionalität

Grundrißkonzeption:	Das Wohngebäude weist den wohnfunktionalen Bedürfnissen für einen Drei- bis Vier-Personenhaushalt entsprechende Raum- und Flächenangebote auf, wobei die Raumkonzeptionen und die Raumzusammenfügungen nach den vorliegenden Grundrißdarstellungen durchschnittlichen Komfortansprüchen genügen können.
Küchen:	Die Küche ist ihrer Größe nach als Arbeits- und Eßküche konzipiert.
Sanitärräume:	Mit dem Badezimmer und dem separaten WC im Obergeschoß und dem Gäste-WC mit Vorraum im Erdgeschoß verfügt das Gebäude über ein adäquat gutes Sanitärangebot. Nach den Grundrißdarstellungen ist im Kellergeschoß eine Waschküche angeordnet.

Stauräume:	Mit den vorhandenen Kellerräumen und dem Abstellraum im Obergeschoß weist das Wohngebäude gute Stauraumkapazitäten auf. In den Wohnraumbereichen des Gebäudes ergeben sich nach den Grundrißdarstellungen übliche Schrankstellflächen.
Verkehrsflächen:	Die Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes stehen in einem wirtschaftlich noch akzeptablen Größenverhältnis (rd. 1 : 6) zur Gesamtwohnfläche. Die Verkehrsflächen werden nach den Grundrißdarstellungen ihren Raumverteilungsfunktionen gerecht.
Wohnräume:	Die einzelnen Wohnräume bieten in ihren Dimensionierungen und Proportionierungen gute bis ausreichende Mobiliarstell- und Bewegungsflächen.
Belichtungsverhältnisse:	Die Fenstergrößen im Verhältnis Glasflächen zu den jeweiligen Raumflächen entsprechen gültigen Normen im Wohnungsbau und lassen wohl gute Tagesbelichtungen zu.
Belüftung:	Die Fensteranordnungen des Gebäudes ermöglichen wirksame Quer- und Überecklüftungen. Die Sanitärräume werden über Fenster natürlich be- und entlüftet.
Freibereiche:	Die Freibereiche des Anwesens unterliegen den im Standortbereich auftretenden Verkehrsimmissionen und sind dementsprechend in ihren Nutzbarkeiten geschmälert. Der überwiegende südliche Teil der Gartenflächen befindet sich in deutlicher Hanglage, was Erschwernisse in der Nutzbarkeit und Bearbeitung erbringt.

### 6.3

#### Maß der baulichen Nutzung

##### **Geschoßflächenzahl (WGFZ) zur Bodenwertermittlung:**

Die „Geschoßflächenzahl (GFZ)“ ist ein Begriff aus dem Baurecht. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der vorhandenen oder zulässigen Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wie folgt definiert: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten

Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“ Bei den Bodenrichtwertermittlungen durch die Gutachterausschüsse und bei der Grundstücksbewertung werden – abweichend von den Bestimmungen der BauNVO – die Flächen von Aufenthaltsräumen anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden Flure, Sanitär- und Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen pauschal mit 75 % darunterliegender Vollgeschosßflächen angerechnet. Soweit in Kellergeschoßen Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, werden die Flächen mit pauschal 30 % darüberliegender Vollgeschosse angerechnet.

**Die auch ggf. in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist also nicht identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.**

**Geschoßflächenzahl:**

$$\frac{216,52 \text{ m}^2 \text{ GF}}{1.181,00 \text{ m}^2 \text{ Grund}} = \text{WGFZ } 0,18 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt eine für vergleichbare Siedlungsbereiche mäßigere Intensität der Grundstücksausnutzung.

**Verhältnis Wohnfläche zu Geschoßfläche (zum Vergleich):**

$$\frac{136,56 \text{ m}^2 \text{ WFL}}{216,52 \text{ m}^2 \text{ GF}} = 0,63 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt für vergleichbare Baukörper einen sehr mäßigen Ausnutzungsgrad.

#### **6.4 Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 (2005.02)**

**Wohngebäude**

$$\begin{array}{rcl} 10,00 \text{ m} \times 11,50 \text{ m} \times 3 & & \\ + 7,10 \text{ m} \times 11,50 \text{ m} & = & \mathbf{426,65 \text{ m}^2} \\ & & \text{=====} \end{array}$$

**Ausbauverhältnis des Gebäudes (zum Vergleich):**

$$\frac{426,65 \text{ m}^2 \text{ BGF}}{136,56 \text{ m}^2 \text{ WFL}} = 1 : 3,12 \\ \text{=====}$$

Diese Verhältniszahl belegt einen vergleichsweise unterdurchschnittlichen Gebäude-Ausnutzungsgrad.

## 7 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Zur Erstellung des Gutachtens konnte eine Baubeschreibung beschafft werden. **Innenbesichtigungen der Gebäude konnten nicht durchgeführt werden.** Zur technischen Beschreibung wurden somit die benannten Bauunterlagen sowie eigene, durch die nur mögliche Außenbesichtigungen beschränkte Feststellungen vor Ort herangezogen.

Ich bin deshalb auch nicht in der Lage zu bestätigen, ob nicht örtlich in Augenschein nehmbar Teile sich in gutem Zustand befinden oder mit Schäden oder Mängeln behaftet sind.

Nicht offenliegende bzw. einsehbare Konstruktionen können hinsichtlich verwendeter Materialien und ggf. vorhandener Mängel deshalb auch keine präzise Beschreibung finden. Auch über den bloßen Augenschein hinaus nicht erkennbare Schadstoffe (z.B. Asbest, Formaldehyde etc.), die ein Gefährdungspotential, außerordentliche Kosten und ggf. Wertminderungen verursachen können, wurden keine Untersuchungen durchgeführt.

### 7.1 Rohbau

Stahlbeton-Streifenfundamente mit aufgelagerter Stahlbeton-Sohlplatte; Kellergeschoß-Umfassungen in Stahlbeton, 36,5 cm stark, aufgehende Umfassungen in Mauerwerk, 36,5 cm stark; Fassadenflächen überwiegend verputzt und gestrichen, Teilflächen mit Holzschalung, Anbauteile in Klinkerziegel-Mauerwerk; Geschoßdecken als Stahlbeton-Decken (im OG und Dachraum als Fertigteil-Fligrandecken) mit Estrichen; halbgewendelte Stahlbetontreppen mit Wendepodesten; Trennwände in Mauerwerk in Stärken von 11,5 cm und 24 cm; einzügiger Formsteinkamin mit Lüftungsschacht sowie ein Vorsatz-Lüftungskamin; Nadelholz-Pfettendachstuhl als ca. 28° geneigte Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit engobierten Ziegel-Flachdachpfannen auf Lattung; Verwahrungen, Regenrinnen- und Fallrohre in Zinkblech; Balkon als dreiseitig eingespannte Stahlbetonplatte, Stahlbeton-Brüstung mit quadratischen Durchbruch-Öffnungen

### 7.2 Ausbau

#### **Hinweis:**

Wie bereits darauf hingewiesen, konnte eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht durchgeführt werden. Die nun folgende Ausbaubeschreibung stützt sich deshalb auf nur geringfügig vor Ort getroffene Feststellungen sowie auf in der vorliegenden Baualterskategorie übliche Bau- und Ausstattungselemente.

---

<b>Fußböden:</b>	Eichen-Mosaik-Parkett, sonst ggf. PVC- und Textilbeläge, keramische Bodenfliesen, möglicherweise auch in Teilbereichen Natursteinbeläge
<b>Wände:</b>	vermutlich verputzt und gestrichen, ggf. in Teilbereichen Holzschalungen
<b>Fliesen:</b>	Sanitärräume vermutlich mit umlaufenden keramischen Wandverfliesungen, in der Küche vermutlich im Naß- und Arbeitsbereich keramisches Fliesenschild
<b>Deckenuntersichten:</b>	vermutlich verputzt und gestrichen, in Teilbereichen ggf. auch Holzdecken-Untersichten
<b>Fenster/Fenstertüren:</b>	Holzrahmenfenster- und Fenstertüren im Verbundsystem, geringfügige Erneuerungen mit Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rolläden
<b>Türen:</b>	Hauseingangstüre als aufgedoppelte Holz-Eingangstüre in Holz-Türstock, verglastes Seitenfeld mit integriertem Schmiedebloch-Briefkasten, einfache Beschlagsgarnitur mit Schließzylinder; Innentüren vermutlich als glatte Deckfurniertüren in Holzzargen; im KG (soweit erforderlich) Fh-Stahltüren
<b>HAUSTECHNIK:</b>	
<b>Küche:</b>	erforderliche Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen; ggf. Einbaukücheneinrichtung
<b>Sanitär-Installationen:</b>	
<b>Sanitärräume:</b>	vermutlich Porzellan-Waschbecken mit Mischarmaturen, Dusche mit wandhängender Schlauchbrause und Mischarmatur, Einbauwanne mit Mischarmatur und Schlauchbrause, Porzellan-Toilettenbecken Wasser-spülungen

<b>Elektro-Installation:</b>	vermutlich den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen des Gebäudes entsprechend ausgeführte und dimensionierte Elektroinstallationen mit einer ausreichenden Anzahl von schaltbaren Brennstellen und Steckdosen, Klingelanlage, Hörfunk- und TV-Empfangsanlage (terrestrische Antennenanlage)
<b>Heizung:</b>	mit Heizöl gefeuerte Zentralheizungsanlage, vermutlich kellergeschweißter Stahl-Heizöltank; Raumbeheizung vermutlich über Heizkörper
<b>Warmwasser:</b>	Aufbereitung vermutlich über Zentralheizungsanlage

### 7.3 **Garagengebäude (Kurzbaubeschreibung)**

auf Stahlbetonfundamenten gegründetes-, in den Umfassungsbereichen in Mauerwerk errichtetes Nebengebäude, Wände allseitig verputzt und gestrichen; Stahlbeton-Sohlplatte, Massiv-Decke; Nadelholz-Pfettendachstuhl als Satteldachkonstruktion, Flachdachpfannendeckung auf Lattung; Einfahrtstor als Stahlblech-Schwinger

## **8 Beschaffenheit der baulichen Anlagen**

Die konstruktive Bauausführung des Wohngebäudes weist baualtersgemäße Konstruktionsmerkmale auf. Für den Ausbaubereich wird davon ausgegangen, daß die verwendeten Bauteilen und Materialien analoge Ausführungen aufweisen, wobei ein überwiegend der ursprünglichen Erstellungszeit des Gebäudes entsprechender Standard unterstellt wird.

Zeitgemäße Anforderungen an Wärmedämmung werden augenscheinlich nicht erfüllt. Ein Energieausweis gemäß EnEV wurde nicht vorgelegt. An den gebäudeumschließenden Teilen des Wohnhauses sind erhebliche Abwitterungs- und Materialermüdungserscheinungen sowie Schadstellen erkennbar, so daß sich im Baualtervergleich ein von einer erheblichen Vernachlässigung des Bauunterhaltes geprägtes Erscheinungsbild ergibt.

Insgesamt zeigt das Gebäude im Baualtervergleich einen erheblich unter dem Durchschnitt liegenden Erhaltungs- und Pflegezustand, so daß bereits von einer Verwahrlosung gesprochen werden kann. Im Erdgeschoß ist von außen erkennbar, daß Mosaik-Parkettbeläge infolge von Feuchtigkeitseinwirkungen stark aufgeworfen sind

Das Garagengebäude wurde in baulich konventioneller Ausführung errichtet und zeigt einen im Baualtervergleich ebenfalls stark vernachlässigten Erhaltungs- und Pflegezustand.

Die Außenanlagen des Anwesens sind vollständig verwildert.

### **8.1 Zubehör**

Über das ggf. Vorhandensein von werthaltigem Zubehör i.S. des § 97 BGB konnten wegen der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung keine Erkenntnisse gewonnen werden.

## 9 Bewertung

### 9.1 Wertermittlungsverfahren

Die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren muß sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, d.h. es muß den Einflüssen Rechnung getragen werden, die innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreisbildungen dominieren.

Sofern geeignete Vergleichsgrundlagen zur Verfügung stehen, ist hierbei grundsätzlich das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren beruht die Wertableitung mittels des Vergleichswertverfahrens nämlich unmittelbar auf am Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung dieses Verfahrens jedoch zumeist daran, da keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Individuelle Bauausführungen und unterschiedliche Erhaltungszustände der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen lassen in der Regel einen direkten Preisvergleich nicht zu.

Die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens muß sich deshalb auf das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) und das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) beschränken. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, daß potentielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationswertverfahrens (§ 40, ImmoWertV 2021) zu prüfen. Im gegenständlichen Fall sind derartige Überlegungen jedoch auszuschließen.

Während sich Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, am Ertragswert orientieren, steht bei potentiellen Immobilienerwerbern, die eine Eigennutzung der Immobilie beabsichtigen, in der Regel der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Die diesbezüglichen Kaufpreisüberlegungen gehen somit zunächst von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten sowie unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ergibt sich sodann der individuelle Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall wird es als markt- und sachgerecht erachtet, für die zu bewertende Liegenschaft das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021)** zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

## 9.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV 2021 aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln- und abschließend zusammenzufassen sind.

Im einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Sachwert der Gebäude
- Sachwert der Außenanlagen

Der Bodenwert stellt nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert dar, der dem Grundstück im unbebauten Zustand beizumessen wäre.

### Direkte Vergleichskauffälle

Der bewertende Sachverständige beantragte beim Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn, bezogen auf das zu bewertende Grundstück, die Nennung von Kauffällen unbebauter, baureifer Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Jahre 2019 bis 2023.

Der Gutachterausschuß konnte jedoch keine Daten von Kauffällen unmittelbar zum Vergleich geeigneter Grundstücke zur Verfügung stellen.

### Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn hat innerhalb des Siedlungsbereiches von Pfarrkirchen für das maßgebliche Bodenrichtwertgebiet Nr. 3801090 (Ortsteil Degernbach) zum Stichtag 01.01.2022 einen **Bodenrichtwert** von

**€ 110,-- / m<sup>2</sup>**

für **erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen** festgestellt.

Dieser Bodenrichtwert ist als durchschnittlicher Bodenwert für das betreffende Siedlungsgebiet zu verstehen, so daß Wertabweichungen von den mit dem Bodenrichtwert durchschnittlich verbundenen Lageeigenschaften zu berücksichtigen sind.

### Wertanpassungen

Zur Ermittlung des individuellen Bodenwertes des bewertungsgegenständlichen Grundstückes sind nunmehr Wertanpassungsbedürfnisse zu untersuchen, die sich aus Wertabweichungen hinsichtlich des Erschließungszustandes des Grundstückes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, infrastruktu-

reller Werteeinflüsse, Werteeinflüsse des Wohnumfeldes und konjunktureller Werteeinflüsse ergeben können. Bei der Bodenwertermittlung für das Grundstück ergeben sich folgende Wertanpassungsbedürfnisse:

**Erschließungssituation:** Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt über die gemäß KAG und BauGB abrechnungsfähigen Erschließungsleistungen. Die für diese Erschließungsleistungen anfallenden Erschließungsbeiträge sind bereits erhoben. Der vorstehend dargestellte Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei, also inklusive Erschließungskosten ausgewiesen. **Eine durch Erschließungskosten bedingte Wertanpassung ist demgemäß nicht vorzunehmen.**

**Maß der baulichen Nutzung:**

In der gegenständlichen Region ist festzustellen, daß im Bereich des dargestellten Bodenwertes für Abweichungen des realisierbaren Maßes der baulichen Nutzung, keine nachweisbaren Wertunterschiede auftreten. Es wird demgemäß für sachgerecht erachtet, für Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

**Grundstücksgröße:**

In der gegenständlichen Region ist allgemein festzustellen, daß in der Regel bei zwischen rd. 500 m<sup>2</sup> und rd. 800 m<sup>2</sup> liegenden Grundstücksgrößen keine größenbeeinflussten Wertunterschiede auftreten. Die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche liegt mit einer Größe von 1.181 m<sup>2</sup> oberhalb der vorstehend dargestellten Größenspanne. **Es besteht somit ein Bedarf eine durch die Grundstücksgröße verursachte Wertanpassung vorzunehmen, die mit 11 % vom Bodenrichtwert als markt- und sachgerecht erachtet wird.**

**Infrastruktur:**

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner infrastrukturellen Lagemerkmale nicht signifikant von durchschnittlichen Lagemerkmale des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, diesbezüglich **keine Wertanpassung** vorzunehmen.

**Umfeld:** Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich seiner Umfeldgegebenheiten infolge der auftretenden **Verkehrslärmimmissionen** signifikant von durchschnittlichen Lage-merkmalen des maßgeblichen Bodenrichtwertgebietes ab. Es wird demgemäß als sachgerecht erachtet, für diese **Umfeldnachteile eine Wertanpassung von 10 % vom Bodenrichtwert** vorzunehmen.

**Konjunkturelle Werteeinflüsse:** Im Zeitraum zwischen der zeitlichen Basisierung des dargestellten Bodenrichtwertes und des zu berücksichtigenden Wertermittlungstages sind am regionalen Grundstücksmarkt keine konjunkturellen Bodenwerteeinflüsse erkennbar, so daß sich diesbezüglich **kein Wertanpassungsbedarf** ergibt.

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert / m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)	€ 110,-- / m <sup>2</sup>
./.	./.
Wertanpassungsabschlag wegen Übergröße (11 % vom Bodenrichtwert)	€ 12,10 / m <sup>2</sup>
./.	./.
Wertanpassungsabschlag wegen Umfeldnachteilen infolge von Verkehrslärmimmissionen (10 % vom Bodenrichtwert)	€ 11,-- / m <sup>2</sup>
=	=
bereinigter Bodenwert / m <sup>2</sup>	€ 86,90 / m <sup>2</sup>
×	×
Fläche des Flurstücks 521/17	1.181 m <sup>2</sup>
	=
	€ 102.629,--
<b>Bodenwert des Flurstücks 521/17</b>	<b>€ 102.600,--</b>

## 9.2.1 Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Der vorläufige Sachwert eines Gebäudes ist auf Basis des Herstellungswertes zu ermitteln, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungsstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesem Wert, werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV 2021, altersbedingte Wertminderungen in Abzug gebracht (§ 36 ImmoWertV 2021).

### Herstellungswert

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen, als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK). Als Maßeinheit wird hierfür der m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277 (Ausgabe 2005.02) verwendet (Berechnung siehe Abschnitt 6.4, Seite 19 dieses Gutachtens). Die nicht im Ansatz der Brutto-Grundfläche erfaßten Bauteile, wie z.B. Kellerlichtschächte, Vordächer, Gaupen oder Balkone, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als miterfaßt.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen. Bei vergleichbaren Objekten kann erfahrungsgemäß die Höhe der Baunebenkosten, hinreichend genau, durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden (siehe dazu Vogels S. 106 ff).

Als Ausgangsdaten für die Ermittlung des Gebäude-Sachwertes sind die **Brutto-Grundfläche des Gebäudes mit rd. 427 m<sup>2</sup>** und gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine **Baustandardstufe von rd. 1,94** (von insgesamt 5 Stufen) heranzuziehen.

Auf Grundlage der in der Gebäudebeschreibung dargelegten Sachverhalte, eines regional im Bundesvergleich annähernd im Durchschnitt liegenden Preisniveaus für Bauleistungen und einem zwischen der Ausgangsbasis der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag 17.01.2023 um rd. 69,95 % gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen werden die nachfolgenden Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer).

	BGF	NHK	BNK
Wohngebäude	427 m <sup>2</sup>	€ 867,-- / m <sup>2</sup>	12 %

### Wertminderung wegen Alters

Es entspricht dem Nachfragerverhalten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, daß bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes, Wertminderungen wegen Alters in Ansatz gebracht werden, mit der der nutzungs-, alterungs- und witterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfaßt wird.

Zusätzlich werden in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel berücksichtigt, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Erwägungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV 2021 nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Die Gesamtnutzungsdauer ist hierbei die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei Wohnhäusern in Abhängigkeit von der Konstruktionsweise, der Raumaufteilung und des Ausstattungsstandards zwischen 60 und 100 Jahren. Im vorliegenden Fall ist von einem Gesamtnutzungsdaueransatz von 80 Jahren auszugehen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer wird das Baualter des jeweiligen Gebäudes zwar berücksichtigt, bedeutsam ist jedoch auch der individuelle Erhaltungszustand. Des weiteren findet Berücksichtigung, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrißveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht.

Zum Stichtag ist dem Gebäude ein Baualter von rd. 54 Jahren zuzumessen. Der bauliche Erhaltungszustand ist als insgesamt als deutlich unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Weitere Anhaltspunkte für zu berücksichtigende sonstige Einflüsse auf die anzusetzende Restnutzungsdauer haben sich anlässlich der nur eingeschränkt möglichen Ortsbesichtigung nicht ergeben, so daß eine reguläre Restnutzungsdauer anzusetzen ist.

Auf Grundlage der dargestellten Ausführungen wird deshalb folgende Wertminderung für sachgerecht erachtet:

	GND	RND	Wertminderung
Wohnhaus	80 Jahre	26 Jahre	67,5 %

### Vorläufiger Sachwert des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	427 m <sup>2</sup>
×	×
Normalherstellungskosten	€ 867,-- / m <sup>2</sup>
×	×
Baunebenkosten (regionaltypisch)	1,12
=	=
Herstellungswert des Gebäudes	€ 414.634,--
./.	./.
Wertminderung wegen Alters (67,5 % des Herstellungswertes)	€ 279.878,--
=	=
	€ 134.756,--
<b>vorläufiger Sachwert des Gebäudes</b>	<b>€ 134.800,--</b>

### 9.2.2 Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes

Auf Basis des regionalen Preisniveaus für Bauleistungen und unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.3, Seite 22 dieses Gutachtens dargestellten baulichen Ausführung dieses Nebengebäudes, dessen in Abschnitt 8, Seite 23 dieses Gutachtens benannten Beschaffenheit sowie einer angemessenen Wertminderung wegen Alters, wird es für sachgerecht erachtet, den vorläufigen **Sachwert des Garagengebäudes** mit

**€ 2.700,--**

zu bewerten.

### 9.3 Wert der Außenanlagen

Bezüglich der Außenanlagen eines Anwesens ist grundsätzlich zu beachten, daß die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, bestimmte prozentuale Erhöhungen der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Den Wert der Außenanlagen, ähnlich wie den eines Wohngebäudes, auf den Herstellungswert zu beziehen, ist daher marktfremd.

Ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte kann, entsprechend den Gepflogenheiten innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, der Sachwert der Außenanlagen daher in prozentualen Ansätzen abgeleitet werden.

Die am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich hierfür üblicherweise zwischen 2 % und 4 % von den durch Wertanpassungen geminderten Gebäudesachwerten, wobei der jeweilige Ansatz sowohl durch Umfang und Qualität der Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst wird.

Unter Berücksichtigung des Umfanges der vorhandenen Außenanlagen sowie unter Berücksichtigung der in diesen Bereichen anzutreffenden Pflege- und Erhaltungsdefizite wird es für sachgerecht erachtet, den Außenanlagen **keinen eigenständigen Sachwert** mehr zuzumessen.

## 10 Verkehrswert gem. § 194 BauGB

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein Verkaufsvorgang unterstellt. Es muß ermittelt werden, was in diesem Fall für das Objekt im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zu erzielen wäre (Marktpreis).

Es ist festzustellen, was der Markt im Verkaufsfalle für ein solches Objekt zu zahlen bereit wäre. Das Objekt muß deshalb auch mit den Augen des Käufers und Verkäufers gesehen werden, bzw. aus dem von ihnen gezeigten Verhalten und den von ihnen geforderten bzw. gezahlten Kaufpreisen müssen die richtigen Schlüsse gezogen werden. Es dürfen nur solche Wertkriterien angewendet werden, die auch im „**gewöhnlichen Geschäftsverkehr**“ tatsächlich von Einfluß sind. Nicht **was gezahlt werden dürfte** soll ermittelt werden, **sondern was gezahlt wird**. Die Erforschung der Marktgewohnheiten ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes unabdingbar.

Zwischen **Wert und Preis** bestehen zwar nahe Beziehungen, und dennoch müssen sie begrifflich auseinander gehalten werden. Über den Preis einer Sache entscheidet der anonyme Markt. Er wird in jedem konkreten Einzelfall zwischen den Interessen von Verkäufer- und Käufer liegen, wobei die endgültige Festlegung durch unterschiedliche Verhandlungspositionen und andere subjektive Formen beeinflusst werden kann. Dies besagt, daß geschickte Preisverhandlungen, möglicherweise noch unter einem dringenden Verkaufsdruck, erhebliche Wertabweichungen verursachen.

Auch nach Auffassung des BGH dürfen die Begriffe **Wert** und **Preis** nicht gleichgesetzt werden. Der Preis einer Sache muß nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich gerade bei Immobilien nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt.

Zwar erweist sich im allgemeinen, daß die „**Preise**“ in der Nähe der „**Werte**“ sich einzupendeln pflegen, wenn normale wirtschaftliche Verhältnisse bestehen, jedoch ist der zu ermittelnde Wert als Orientierungsfaktor selbst in inflationären und deflatorischen Zeiten unentbehrlich. Andererseits dürfen Wertermittlungen nicht im „luftleeren Raum“

vorgenommen werden, sondern sind marktorientiert vorzunehmen. Der ermittelte Wert ist letztlich ein Näherungswert (**BGH vom 25.10.67 VIII ZR 215/66 NJW 1968 S. 150**).

Auch kann der Verkehrswert einer Immobilie nur losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Grundstückseigentümers betrachtet werden (**BGH vom 30.11.59, BGHZ Bd. 31, S. 238, 241, NJW 1960, S. 574**).

## 10.1 Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage

Zum Wertermittlungsstichtag war im gegenständlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn bei vergleichbaren Liegenschaften ein bereits verhalten reger Nachfragerzuspruch zu beobachten. Das Angebot war immer noch vergleichsweise gering, infolge des Anstieges der Finanzierungs-Zinssätze und der enorm gestiegenen Baukosten bzw. Baumaterialkosten wurde der Immobilien-Erwerb für Interessenten mit durchschnittlichen Verdiensten aber bereits deutlich erschwert.

Die Nachfrage in der gegenständlichen Immobilien-Kategorie wurde jedoch noch durch den Umstand gestützt, daß derartige Objekte, aufgrund des Preisunterschiedes, nicht dem unmittelbaren Konkurrenzdruck von Neubauten ausgesetzt sind.

Des weiteren wirken sich die höheren Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notargebühren, evtl. Maklerkosten), die bei Gebrauchtobjekten ca. 5 % bis 8 % des Kaufpreises ausmachen, negativ auf den am Markt erzielbaren Kaufpreis aus, da sich diese Nebenkosten bei Neubauvorhaben lediglich auf den Kaufpreis des verhältnismäßig preiswerten Grund- und Bodens beziehen.

Unter Berücksichtigung dieser Marktsituation wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, **den Verkehrswert des Anwesens am ermittelten Sachwert zu orientieren.**

### Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

## **10.2 Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

### **10.2.1 Wertanpassung wegen Bauschäden und Baumängeln**

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt diejenigen Baumängel und Bauschäden, die nicht auf alters- und nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen und durch entsprechende Maßnahmen behebbar sind.

Für die Wertminderung durch vorhandene Baumängel und Bauschäden (über die übliche Baualterswertminderung hinausgehende Reparatur- und Instandsetzungsbedürftigkeiten, jedoch keine Modernisierungen), werden rd. € 175,-- / m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche für erforderlich erachtet. Dies entspricht einer **Wertanpassung wegen Baumängeln und Bauschäden von rd. € 74.700,--**

### **10.2.2 Wertanpassung für die individuelle Baugestaltung**

Bei Kaufinteressenten, die Gebäude aus Eigennutzungsabsichten nachfragen, ist innerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs häufig zu beobachten, daß für bestehende Gebäude über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderungen in Ansatz gebracht werden. Der Herstellungswert ist jeweils an den subjektiven Nutzungsinteressen des Bauherrn ausgerichtet. Potentielle Kaufinteressenten (Nachnutzer) sind somit gezwungen, bezüglich Bauweise, Raumaufteilungen und Ausstattungen Kompromisse einzugehen, die im Hinblick auf die geplante Eigennutzung als Nachteil empfunden werden.

Die Höhe der Wertanpassungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel zwischen 5 % und 30 % des Gebäude-Sachwertes liegen, ist davon abhängig wie stark die vorhandene Baugestaltung von den üblichen (durchschnittlichen) Anforderungen an vergleichbare Gebäude abweicht, und wie empfindlich die jeweilige Käuferschicht auf derartige Abweichungen reagiert.

Am Immobilienmarkt ist hierbei eindeutig zu beobachten, daß bei zunehmender Wertminderung wegen Alters, der prozentuale Einfluß der zusätzlichen Wertanpassung aufgrund individueller Baugestaltung abnimmt. Im gegenständlichen Fall liegt das Gebäude mit seinem vorläufigen Gebäude-Sachwert von rd. € 135.000,-- in einem Preissegment, in dem die in Frage kommende Käuferschicht am örtlichen Grundstücksmarkt auf nicht ihren Vorstellungen entsprechende bauliche Gegebenheiten kaum mehr reagiert.

Unter Abwägung der vorgenommenen Alterswertminderung, aber auch der Höhe des verbliebenen Gebäude-Sachwertes, wird es insgesamt für marktgerecht erachtet, **für die Einflüsse der individuellen Baugestaltung keine Wertanpassung** mehr vorzunehmen.

### 10.2.3 Zusammenfassung

Für das Grundstück (Flurstück 521/17) wurden folgende Werte ermittelt:

Bodenwert	€ 102.600,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes	€ 134.800,--
+	+
vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes	€ 2.700,--
+	+
Wert der Außenanlagen	€ 0,--
./.	./.
Wertanpassung an die regionale Immobilienmarktlage	€ 0,--
./.	./.
Summe der Wertanpassungen wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€ 74.700,--
	=
<b>Wert der Liegenschaft (Flst.Nr. 521/17)</b>	<b>€ 165.400,--</b>

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien (**Art, Größe, Bauqualität, Beschaffenheit und Lage**), meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet des Boden- und Baupreiswesens sowie der daraus resultierenden Marktübersicht, ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit einem marktgerecht gerundeten **Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2023** von

**€ 165.000,--**

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

zu bewerten.

#### Hinweis:

Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren wurden durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rottal-Inn bislang nicht abgeleitet, so daß diesbezüglich keine amtlich erfaßten Daten und Wertermittlungsmodelle zur Verfügung stehen.

## 11 Nachsatz

Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten - ohne meine Einwilligung - zur Kenntnis gebracht werden.

Ich versichere, daß ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

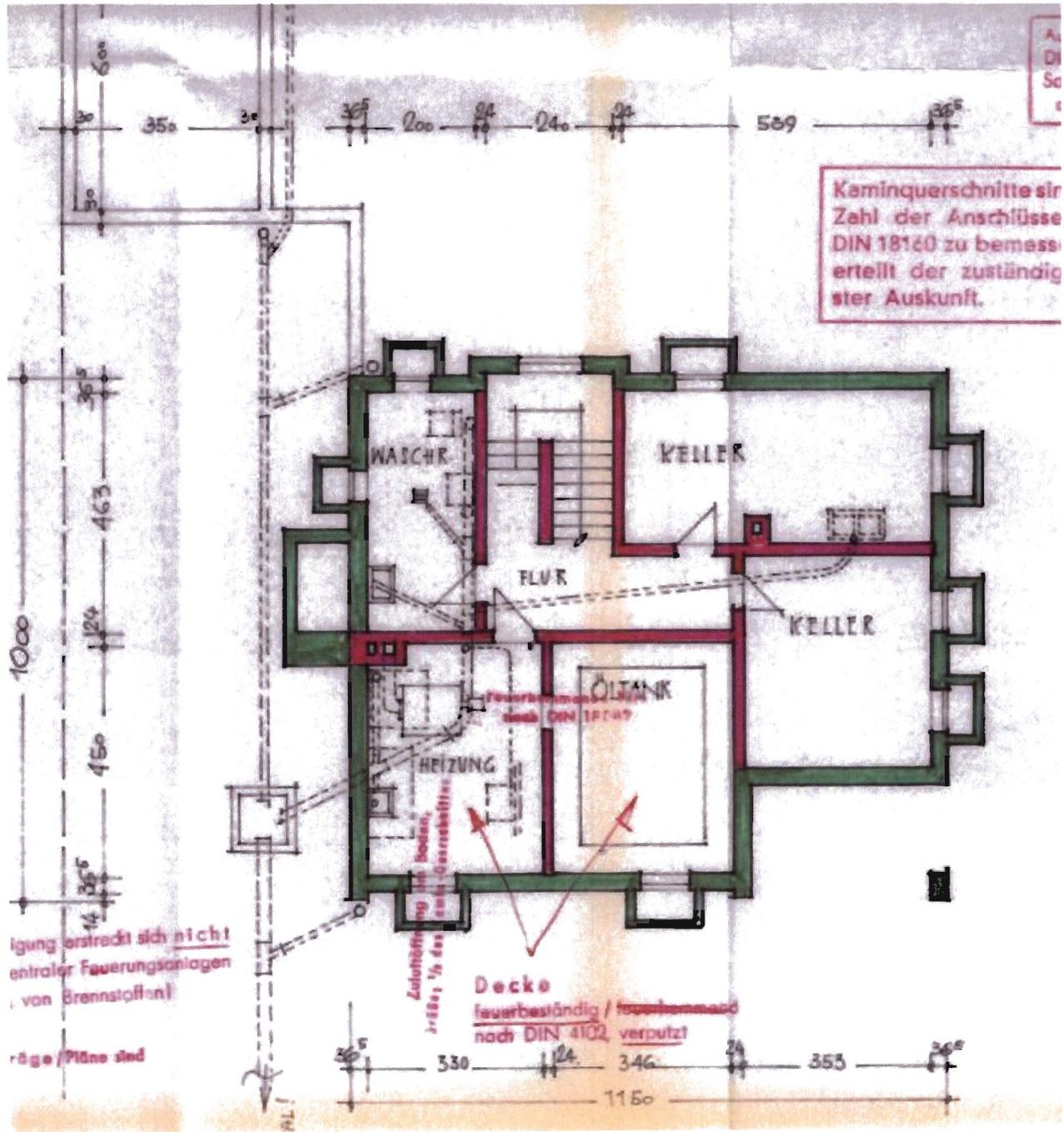
Eggenfelden, den 10. Mai 2023



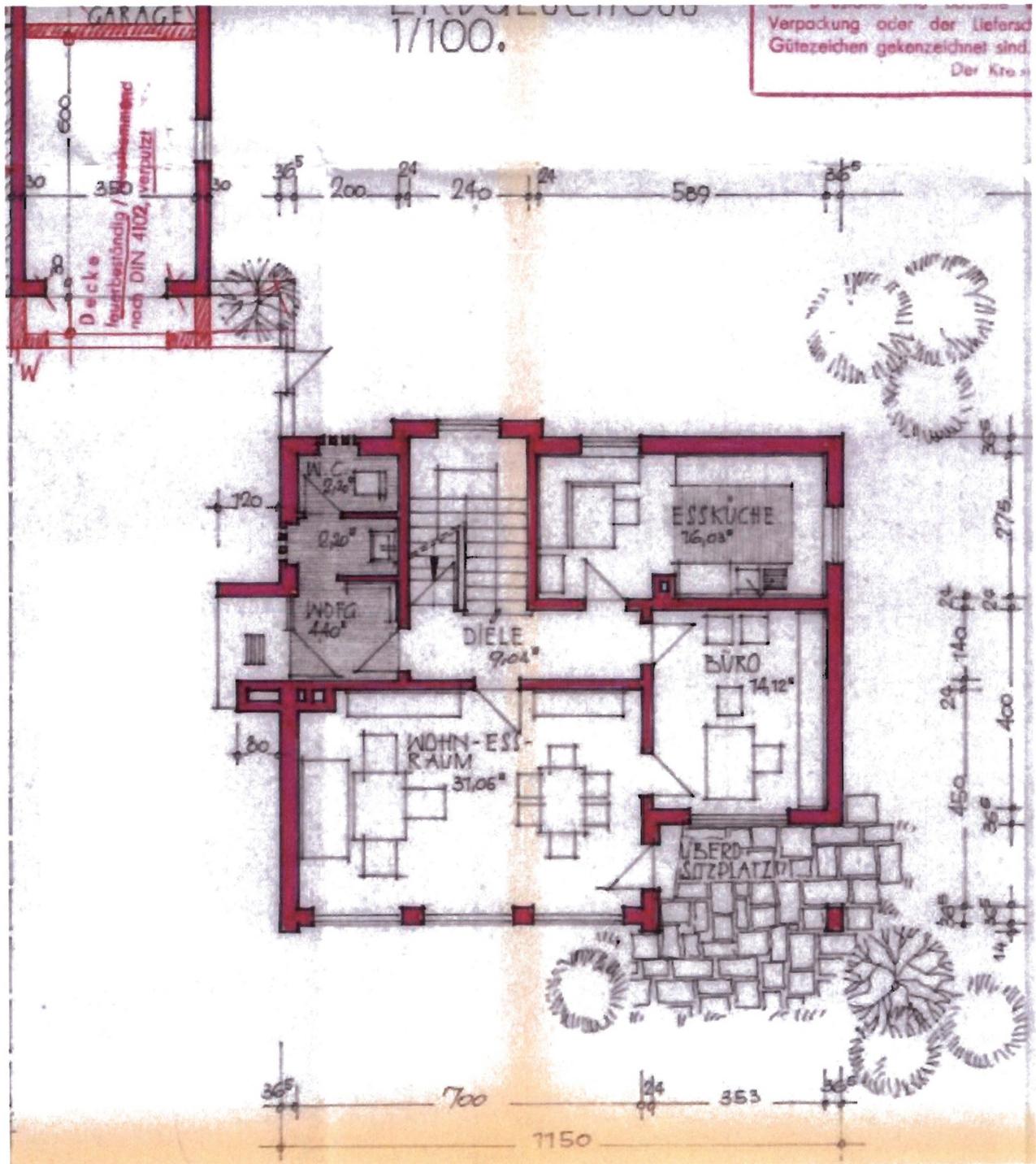
**Wolfgang Seitz**

Dieses Gutachten umfaßt inklusive Anlagen 46 Seiten

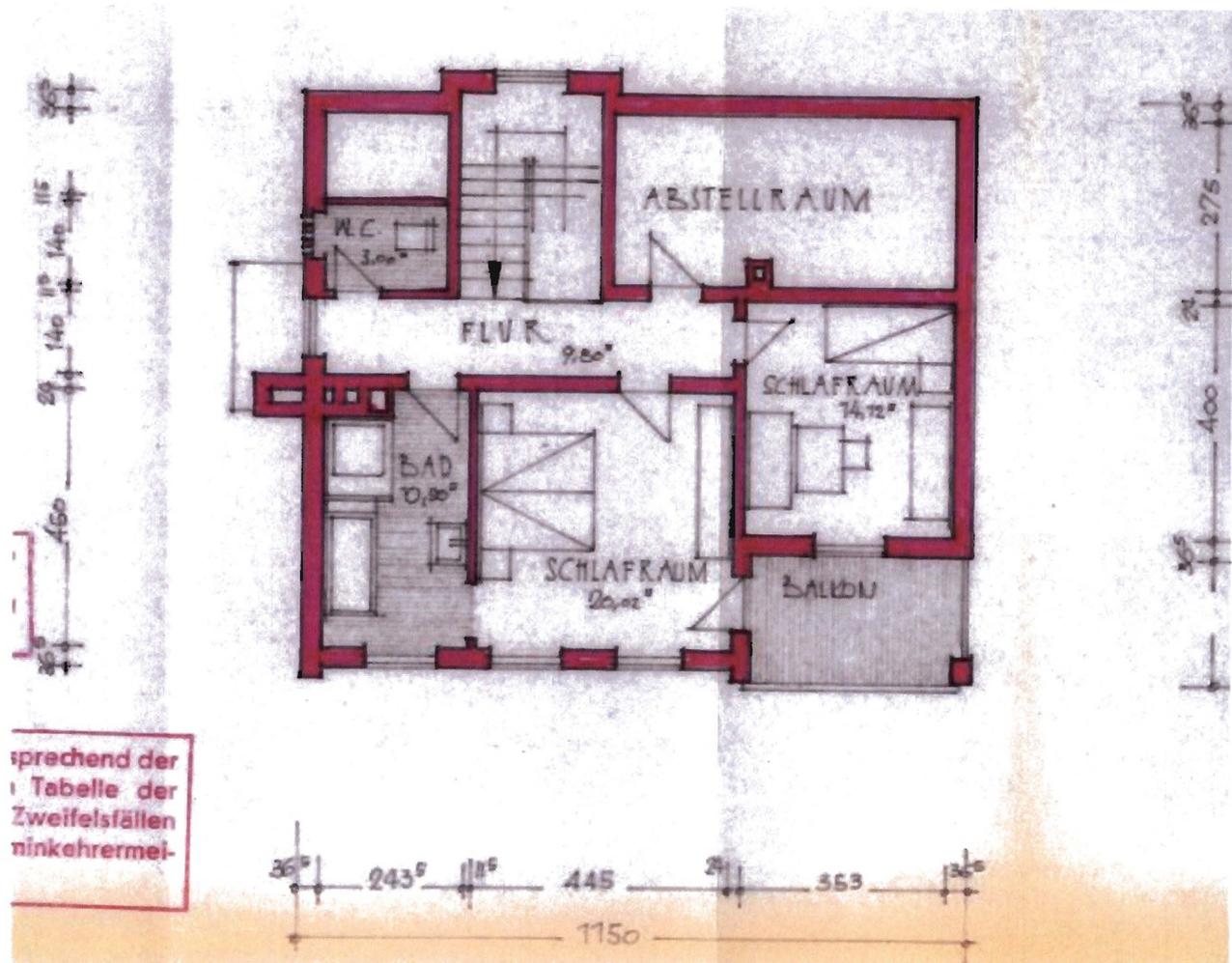
Anlage 1/1: Grundriß Kellergeschoß



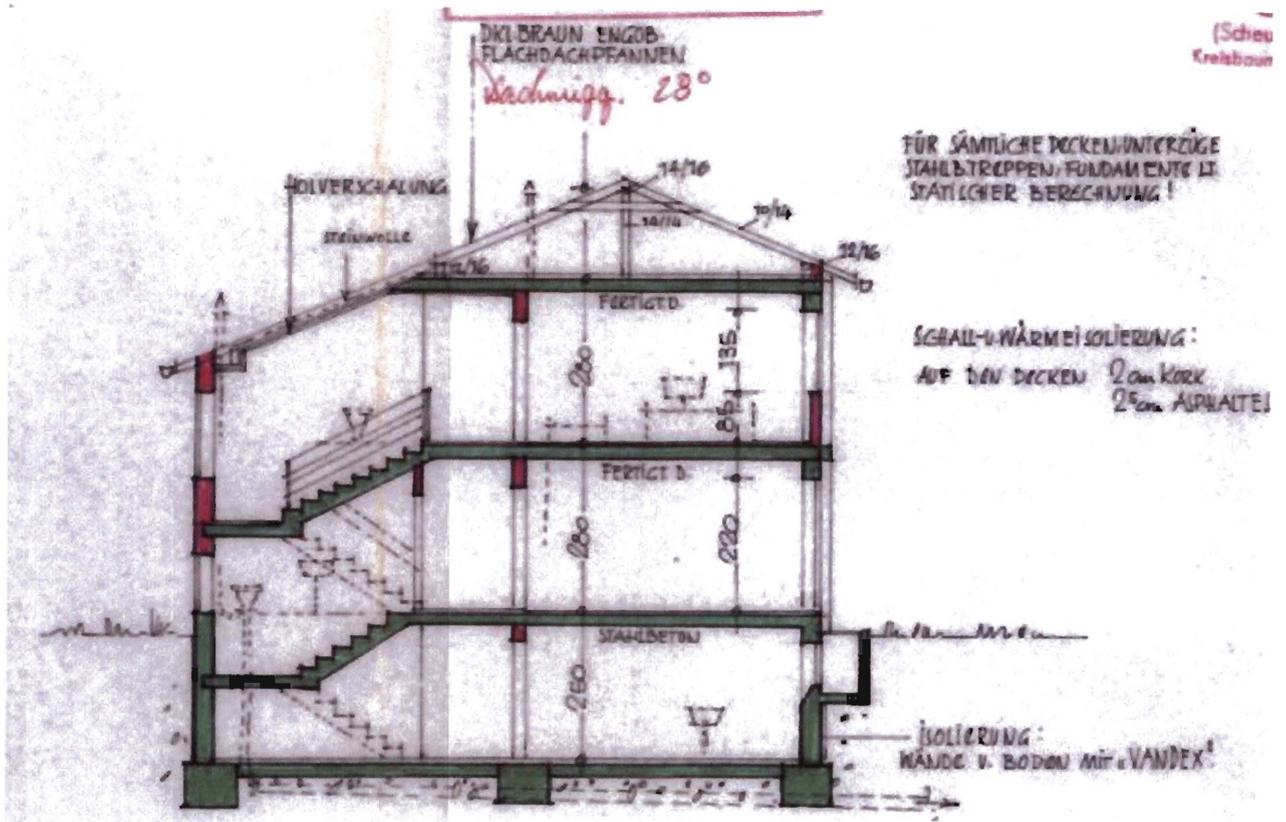
Anlage 1/2: Grundriß Erdgeschoß



Anlage 1/3: Grundriß Obergeschoß



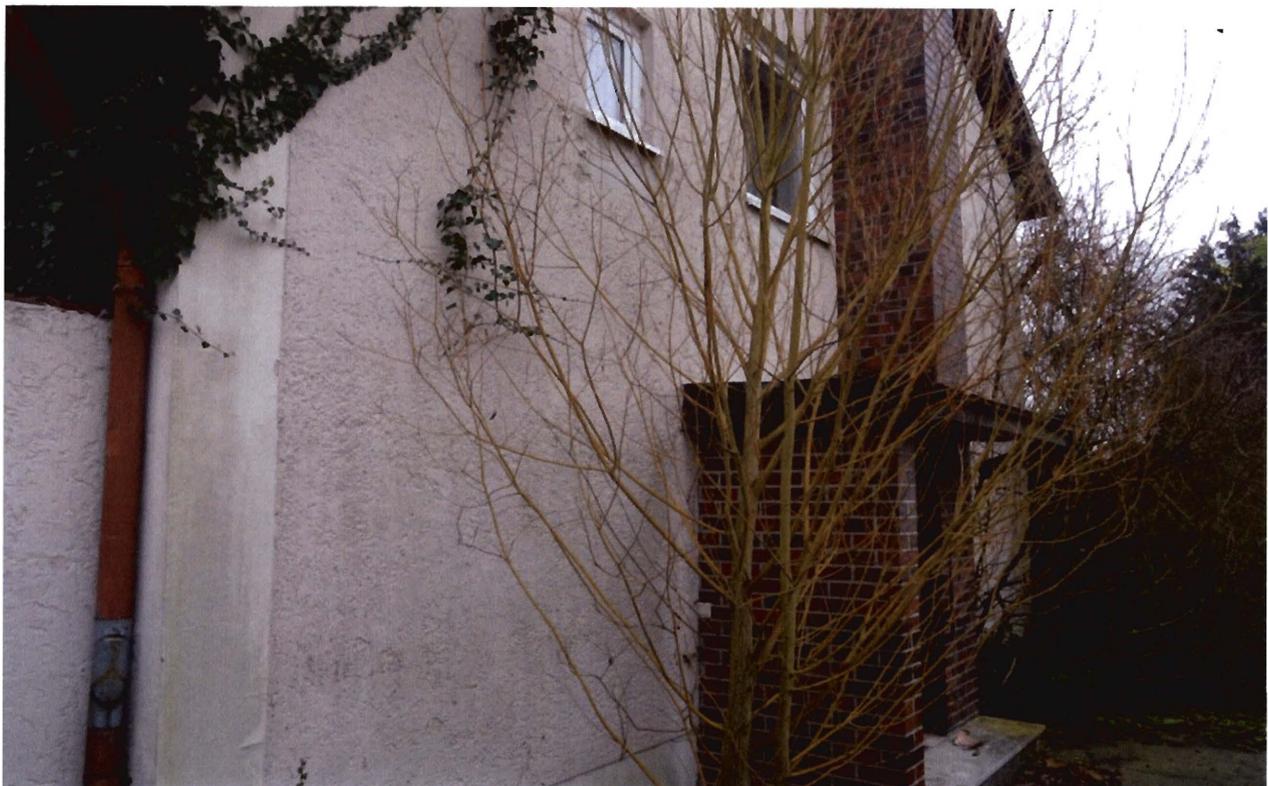
Anlage 1/4: Gebäudeschnitt



Anlage 2/1: Bilddokumentation



Ansicht auf das Anwesen von Südwesten



Teilansicht auf das Wohngebäude von Norden

Anlage 2/2: Bilddokumentation



Ansicht auf das Wohnhaus von Süden



Teilansicht auf das Wohngebäude von Südosten

Anlage 2/3: Bilddokumentation



Hauseingangsbereich des Wohngebäudes



Ansicht auf das Garagengebäude von Südwesten

Anlage 3/1: amtlicher Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Pfarrkirchen

Rennbahnstraße 9  
84347 Pfarrkirchen

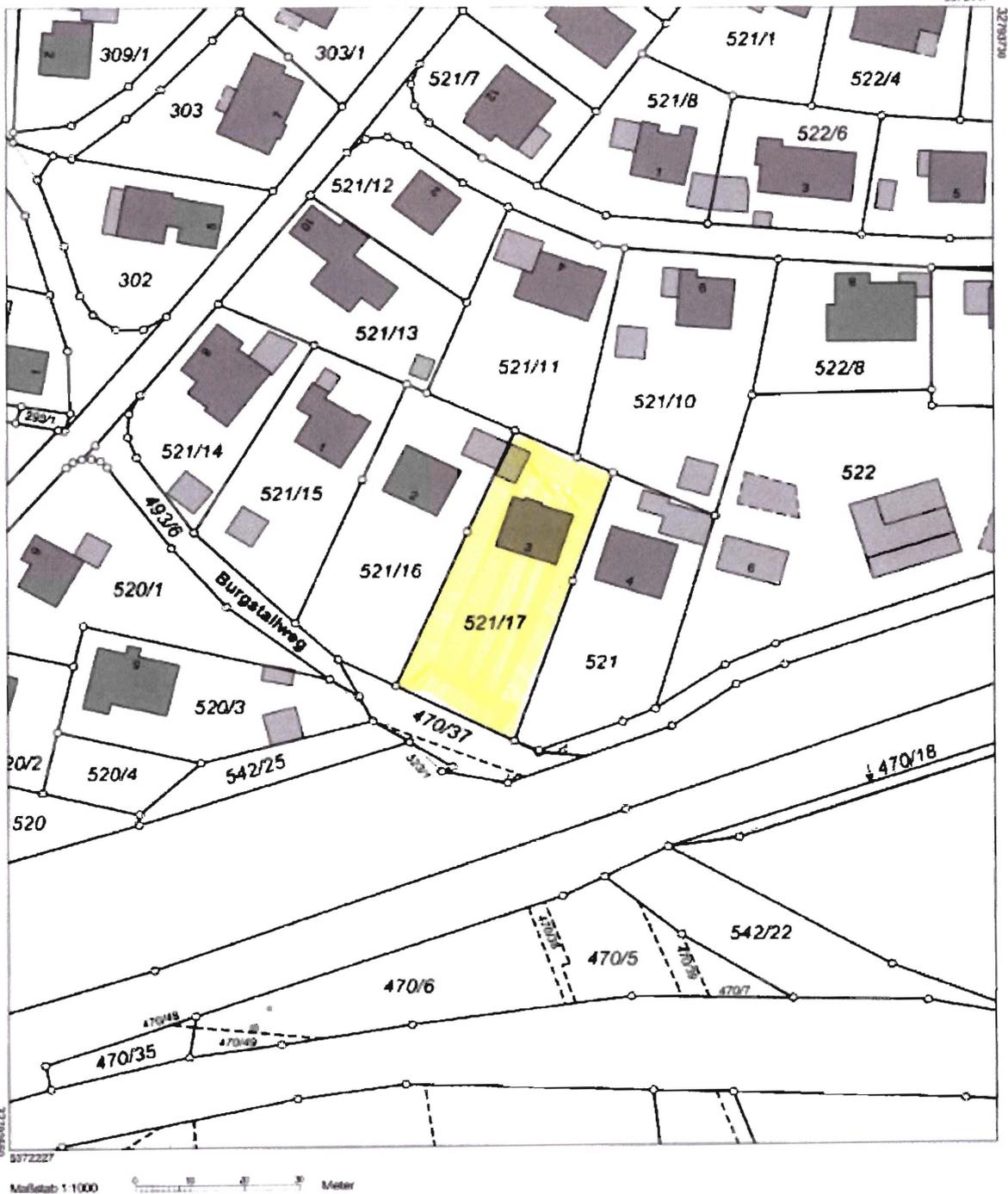
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

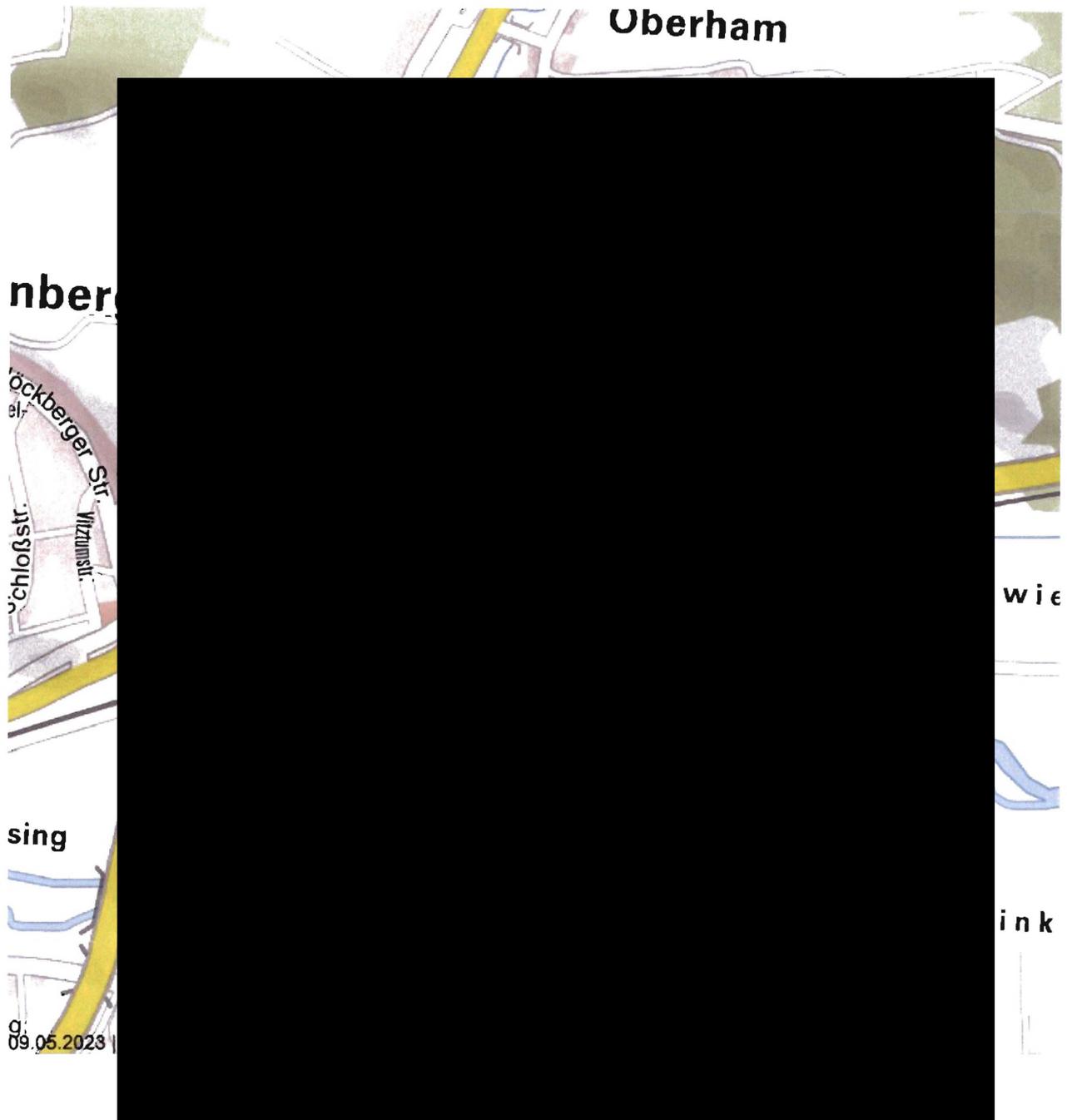
Erstellt am 17.10.2022

Flurstück 521/17  
Gemarkung Reichenberg

Gemeinde Stadt Pfarrkirchen  
Landkreis Rottal-Inn  
Bezirk Niederbayern



Anlage 3/2: Gemeindegkarte



### Anlage 3/3: Gebietskarte

